

Der Staat als Kostentreiber der Betriebskosten

Von Rainer Hummelsheim

Die „Mietpreisklemme“ soll nach der Vorstellung der Bundesregierung dazu führen, dass der Mietanstieg in den angespannten Wohnungsmärkten begrenzt wird. Bei der Diskussion um die Bezahlbarkeit von Wohnungsmieten wird allerdings regelmäßig übersehen,

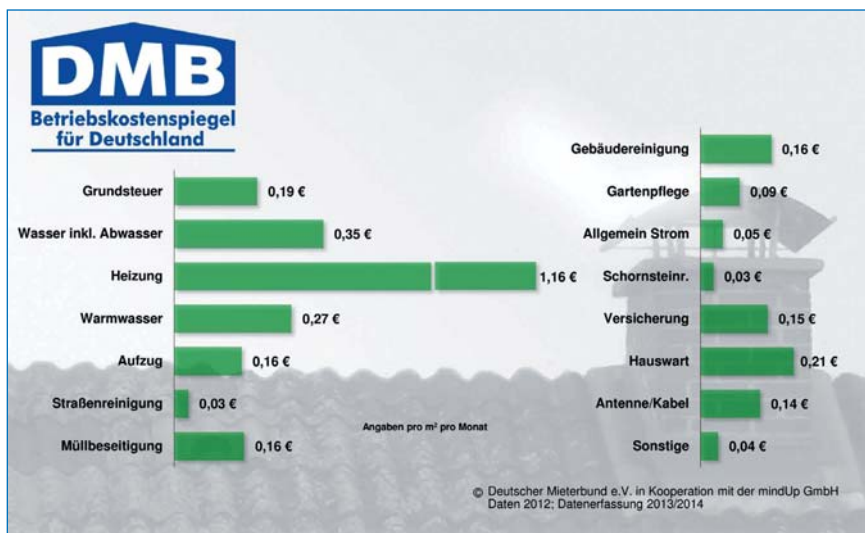
1. Die Nettokaltmieten sind in 13 Jahren um 17 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Preissteigerung von 1,3 Prozent. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Inflationsrate von jährlich 1,6 Prozent bedeutet das einen realen Einkom-

werblichen Verbraucher eingeräumt werden.

4. Die Heizkosten sind in 13 Jahren um 112 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Kostensteigerung von 8,6 Prozent.

Zweite Miete

Auch der Deutsche Mieterbund e.V. (DMB) als Interessenvertretung der Mieter ist besorgt über die Entwicklung der Betriebskosten. Der DMB veröffentlicht jährlich einen Betriebskostenspiegel für Deutschland. Aufsummiert betragen die durchschnittlichen Betriebskosten (Daten 2012) in Deutschland 3,19 Euro/m²/Monat (Grafik 1). Zu Recht werden die Betriebskosten als „zweite Miete“ bezeichnet. Aktuell machen die Betriebskosten mehr als ein Drittel der Gesamtmietbelastung aus!



Grafik 1

dass sich die Mietbelastung aus zwei Bestandteilen zusammensetzt: aus der Nettokaltmiete und den Betriebskosten. Daher ist eine kritische Analyse zwingend geboten.

Der Immobilienverband IVD hat als Durchschnittsnettokaltmiete in Deutschland im Jahr 2014 5,78 Euro/Monat (mittlerer Wohnwert, Baujahr nach 1949) ermittelt.

Das statische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig die Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen. Die Analyse der Verbraucherpreise für das Wohnen in den Jahren 2000 bis 2013 führt zu folgenden Ergebnissen:

mensverlust von jährlich 0,3 Prozentpunkten für die Vermieter.

2. Die allgemeinen Betriebskosten sind in 13 Jahren um 20 Prozent gestiegen, dies entspricht einer jährlichen Preissteigerung von 1,53 Prozent und entspricht ungefähr der durchschnittlichen Inflationsrate.

3. Die Strompreise sind in 13 Jahren um 99 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Preissteigerung von 7,61 Prozent und trifft alle Bürger. Nicht berücksichtigt ist die Erhöhung der Strompreise seit Januar 2014 um die EEG-Umlage von 6,24 Cent/kWh, wobei hier nur Ausnahmen für die ge-

Infolge von regionalen Besonderheiten können die Betriebskosten durchaus höher oder auch niedriger ausfallen. Des Weiteren können die Betriebskosten unterschiedlich ausfallen in Abhängigkeit davon, ob der Vermieter die Serviceleistungen selbst oder durch Dritte erbringen lässt. Und schließlich ist die Höhe der Betriebskosten auch wesentlich davon abhängig, wie die Kommunen über ihre Kommunal Satzungen und Hebesätze ihre Einnahmen generieren und damit die Bürger belasten. Zur Verdeutlichung: Die Hebesätze für die Grundsteuer B (bebaute Grundstücke) haben eine Spreizung von 140 bis 825 Prozent.

Die Analyse des Betriebskostenspiegels des DMB vor dem Hintergrund, ob und in welcher Höhe hier Steuern und Abgaben der Öffentlichen Hand enthalten sind und vor allem, wer diese erhebt,

führt zu einem ernüchternden Ergebnis (Grafik 2).

Ein Drittel der Betriebskosten sind Steuern und Abgaben


Der Anteil der Steuern und Abgaben an den Betriebskosten beträgt durchschnittlich fast ein Drittel der gesamten Betriebskosten für die Mieter. Der entsprechende Abgabenanteil der Kommunen beträgt rund 37 Prozent. Die Kommunen haben über die Hebesätze und Kommunalersatzung direkten Einfluss auf die Betriebskosten. Dabei ist anteilmäßig nicht erfasst, dass die Kommunen als regionale Versorger mehrheitlich als Gesellschafter auch Einfluss ausüben auf die kommunalen Wasserversorger und Energieversorger, um über die Gewinne die kommunalen Haushalte zu entlasten auf Kosten der Einwohner. Der Bund und das Land profitieren über die Umsatzsteuer von jeder Kostensteigerungen.

Auflagen treiben Betriebskosten nach oben

Hinzu kommt, dass die Öffentliche Hand durch immer neue gesetzliche

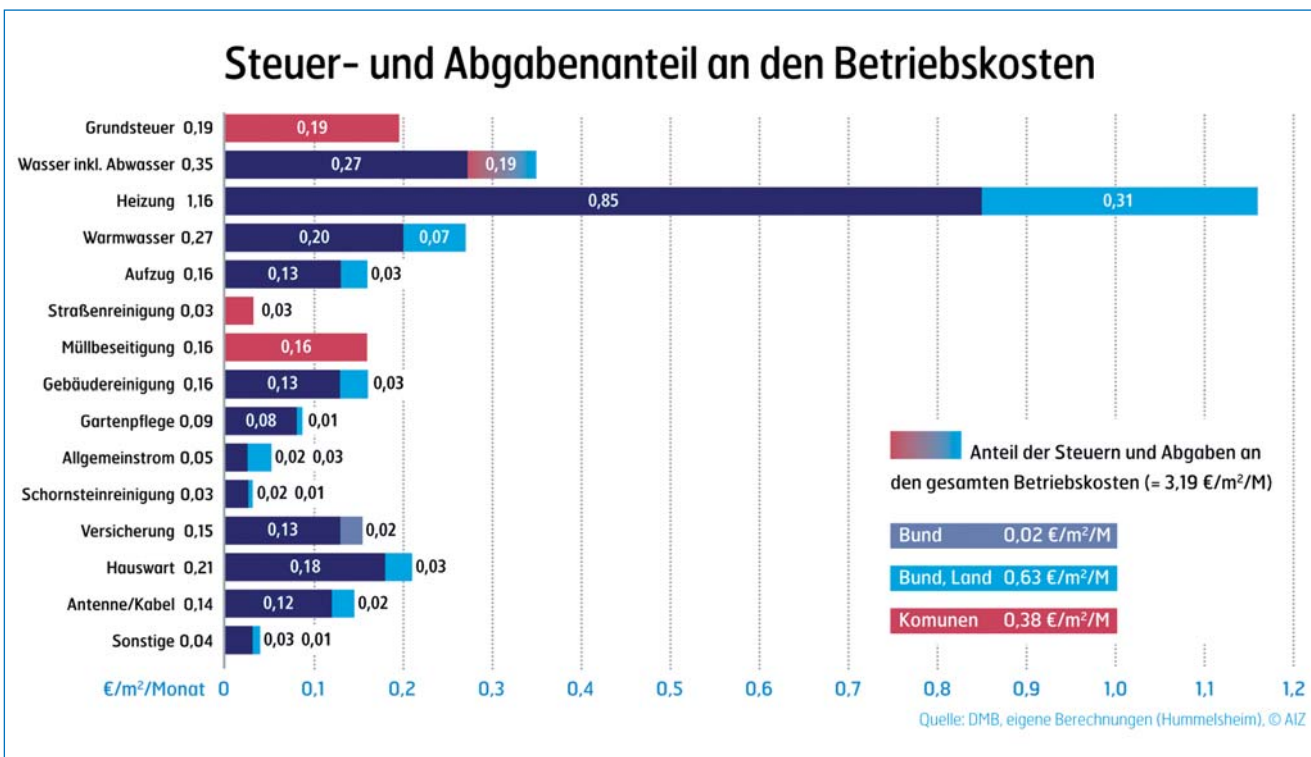
Regelungen die Betriebskosten kontinuierlich ansteigen lässt. Beispiele auf Bundesebene aus den vergangenen Jahren sind die Legionellenprüfung gemäß Trinkwasserverordnung und der zusätzliche Wärmemengenzähler für die zentrale Warmwasserversorgung gemäß Heizkostenverordnung. Seit 2015 kommen noch die Auflagen gemäß Mess- und Eichgesetz dazu, wonach künftig neue Messgeräte beim zuständigen Eichamt zu melden sind. Ferner ist durch das seit Anfang des Jahres geltende Mindestlohngesetz mit weiteren Kostensteigerungen für die gebäude- und bedarfsgerechten Dienstleistungen zu rechnen, insbesondere für die Gebäudereinigung, den Hauswart, die Gartenpflege und den Winterdienst. Die Bundesländer tragen zur Betriebskostensteigerungen durch die länderspezifischen Regelungen zur Nachrüstpflicht von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen bei. Es ist mit weiteren Regelungen zu rechnen, die die Betriebskosten für die Mieter weiter ansteigen lassen und das oftmals mit dem Hinweis auf den Schutz der Mieter als Verbraucher. Es stellt sich in der Tat die Frage, ob die Mieter als Verbraucher diesen Schutz wirklich wollen, da sie die-

sen Schutz dauerhaft teuer bezahlen müssen.

Die Öffentliche Hand – Bund, Länder und Kommunen – ist dringend aufgefordert, endlich einen echten Beitrag zu leisten, dass die Betriebskosten als Bestandteil der Miete bezahlbar bleiben. Die Öffentliche Hand soll sich endlich selber eine „Betriebskostenbremse“ verordnen. 

Rainer Hummelsheim

Rainer Hummelsheim gehört dem Vorstand des IVD Mitte-Ost an und ist Mitglied des IVD-Bundesfachausschusses Immobilienverwalter.



Grafik 2